

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE  
DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

Second projet de résolution adopté le 9 mars 2021

**AVIS EST DONNÉ** aux personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum :

**1. APPROBATION RÉFÉRENDAIRE**

À la suite de la consultation écrite tenue du 11 au 25 janvier 2021, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 9 mars 2021, le second projet de résolution CA21 240087 visant à autoriser l'occupation du 2<sup>e</sup> étage du 2600, rue Ontario Est (lot 1 424 774), la construction d'un bâtiment situé au 99999, rue Ontario Est (lot 1 424 819) et la démolition du bâtiment sis au 2660, rue Ontario Est pour le remplacer par un bâtiment de 4 étages.

Ce second projet de résolution contient une disposition (article 2) qui peut faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin que la résolution qui la contient soit soumise à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2).

**2. OBJET DU SECOND PROJET**

En vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, la résolution CA21 240087 vise à autoriser l'occupation du 2<sup>e</sup> étage du 2600, rue Ontario Est (lot 1 424 774), la construction d'un bâtiment situé au 99999, rue Ontario Est (lot 1 424 819) et la démolition du bâtiment sis au 2660, rue Ontario Est pour le remplacer par un bâtiment de 4 étages, et ce, en dérogation notamment aux articles suivants :

- 179, 208, 381 et 582 (lot 1 424 774) ;
- 9, 43,81, 208 et 582 (lot 1 424 819) ;
- 85, 575 et 585 (lot 1 424 781)

du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)* relatifs, entre autres, à la hauteur maximale, la densité, l'implantation d'un mur latéral non érigé, la superficie d'un usage commercial de la catégorie M.4, à l'emplacement en cour avant d'un équipement mécanique et au quai de chargement - pp 432 (dossier 1206255010);

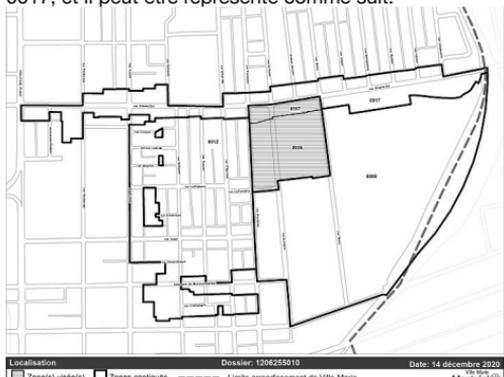
**3. DISPOSITION SOUMISE À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE**

Une demande relative à une disposition ayant pour objet d'autoriser une dérogation aux normes énumérées ci-dessous peut provenir des zones visées et des zones contiguës :

- Hauteur maximale (article 2);
- Densité (article 2);
- Implantation d'un mur latéral non érigé (article 2);
- Superficie d'un usage commercial de la catégorie M.4 (article 2);
- Emplacement en cour avant d'un équipement mécanique (article 2) ;
- Quai de chargement (article 2).

**4. TERRITOIRE VISÉ**

Le territoire visé est constitué des zones visées **0056** et **0057**, ainsi que des zones contiguës 0008, 0012 et 0017; et il peut être représenté comme suit:

**5. CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UNE DEMANDE**

Pour être valide, une demande doit :

- indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou, si leur nombre dans la zone n'excède pas 21, par au moins la majorité d'entre elles;
- être reçue dans la période et par la manière prescrite à l'article 5.1 du présent avis, soit **au plus tard le 29 mars 2021** :

**5.1 ADAPTATIONS DANS LE CONTEXTE DE LA PANDMIE DE LA COVID-19**

Conformément à l'arrêté ministériel n°2020-033 du 7 mai 2020, les demandes signées par au moins douze (12) personnes intéressées, tel que mentionné à l'article

**5 du présent avis, pourront être reçues pendant la période du 20 au 29 mars 2021** inclusivement, à l'une ou l'autre des adresses suivantes:

- Par courriel : [secretaire.arr-vmarie@ville.montreal.qc.ca](mailto:secretaire.arr-vmarie@ville.montreal.qc.ca)

- Par le biais du formulaire en ligne, disponible sous le lien suivant : <https://montreal.ca/articles/tenu-de-registre-dans-ville-marie-7988>

OU

- Par courrier ou en personne avant 16 h 30 le 29 mars 2021 :

Demands de participation à un référendum  
a/s de Me Katerine Rowan, Secrétaire d'arrondissement  
Ville de Montréal, arrondissement de Ville-Marie  
800, boulevard De Maisonneuve Est, 19<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2L 4L8

Si la demande est transmise par courrier ou déposée en personne, elle doit être obligatoirement reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 29 mars 2021, avant 16 h 30, pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

Dans le contexte de la pandémie de la COVID-19, des demandes distinctes provenant de personnes intéressées d'une même zone et totalisant le nombre requis de signatures pour cette zone seront recevables.

**6. PERSONNE INTÉRESSÉE**

Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter en vertu de la loi et qui remplit les conditions suivantes le 9 mars 2021:

- être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle;

et

- être domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande valide et, être depuis au moins six (6) mois, au Québec;

ou

- être, depuis au moins douze (12) mois, propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ c F-2.1), dans une zone d'où peut provenir une demande.

Condition supplémentaire aux copropriétaires indivis d'un immeuble et aux cooccupants d'un établissement d'entreprise :

- être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants, comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant.

Condition d'exercice du droit de signer une demande par une personne morale : toute personne morale doit désigner parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui, le 9 mars 2021, est majeure et de citoyenneté canadienne, n'est pas en curatelle, et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi.

Les personnes morales, les copropriétaires et cooccupants doivent produire leur résolution ou leur procuration en même temps que la demande.

Elle prend effet lors de sa réception et demeure valide tant qu'elle n'est pas remplacée.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ c F-2.1).

**7. ABSENCE DE DEMANDE**

Ce second projet de résolution contient une disposition susceptible d'approbation référendaire. Les dispositions qui n'auront pas fait l'objet d'une demande valide pourront être incluses dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

**8. CONSULTATION DES DOCUMENTS PERTINENTS**

Le présent avis, ainsi que le second projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent peuvent être consultés sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics » et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au 17<sup>e</sup> étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 20 mars 2021

La secrétaire d'arrondissement,  
Katerine Rowan, avocate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : [www.ville.montreal.qc.ca/villemarie](http://www.ville.montreal.qc.ca/villemarie)

## Identification

<b>Dossier :</b> 1206255010	<b>Date de création :</b> 21/01/05	<b>Statut :</b> Ficelé	<b>Date de ficelage :</b> 21/03/09
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme		
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil d'arrondissement		
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas		
<b>Projet</b>	-		
<b>Objet</b>	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, une résolution autorisant l'occupation du 2e étage du 2600, rue Ontario Est (lot 1 424 774), la construction d'un bâtiment situé au 99999, rue Ontario Est (lot 1 424 819) et la démolition du bâtiment sis au 2660, rue Ontario Est pour le remplacer par un bâtiment de 4 étages		
<b>Responsable :</b> Gabrielle LECLERC-ANDRÉ	<b>Signataire :</b> Alain DUFRESNE		
<b>Inscription au CA :</b>	<b>Inscription au CE :</b>	<b>Inscription au CM :</b>	

## Contenu

Suite aux commentaires recueillis en consultation écrite qui s'est déroulée du 11 au 25 janvier 2021, le projet sera soumis aux exigences du Règlement pour une métropole mixte. Ainsi, 13 logements de 3 chambres à coucher seront réalisés, au lieu de 11 unités, et une contribution financière sera apportée pour les volets de logements sociaux et abordables.

Une lettre du promoteur vient réitérer son engagement auprès de la CDC Centre-Sud, afin de travailler de pair à l'élaboration de la place publique, autant pour le choix du mobilier que pour la mise en place d'une programmation d'activités. Un projet communautaire répondant aux besoins de la communauté sera également réfléchi et mis sur pied avec l'organisme.

Toujours selon les commentaires exprimés lors de la consultation, le projet de résolution est aussi modifié pour ajouter un critère concernant le design des nouveaux bâtiments, afin de leur assurer un traitement architectural d'une grande qualité.

Le projet de résolution est aussi modifié pour ajouter une dérogation à l'article 381 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), afin de permettre qu'un équipement électrique puisse être installé en cour avant. Cette modification a été annoncée lors de la consultation publique écrite et dans l'avis public.

Le rapport de la consultation écrite de 15 jours, qui s'est déroulée du 11 au 25 janvier 2021 inclusivement, est joint au présent sommaire addenda, dans la section " Pièces jointes addenda ".

## Validation

**Intervenant et Sens de l'intervention**

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

**Parties prenantes**

Louis ROUTHIER

**Services**

Ville-Marie

Lecture :

Louis ROUTHIER, 4 mars 2021

**Responsable du dossier**

Gabrielle LECLERC-ANDRÉ  
Conseillère en aménagement

**Tél.** : 514 868-5827

**Télécop.** : 000-0000

**Numéro de dossier** : 1206255010

Identification		Numéro de dossier : 1206255010
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, une résolution autorisant l'occupation du 2e étage du 2600, rue Ontario Est (lot 1 424 774), la construction d'un bâtiment situé au 99999, rue Ontario Est (lot 1 424 819) et la démolition du bâtiment sis au 2660, rue Ontario Est pour le remplacer par un bâtiment de 4 étages	

## Contenu

### Contexte

L'arrondissement a reçu une demande d'autorisation réglementaire pour un projet particulier (PPCMOI) touchant une partie du pôle commercial nommé la Place Frontenac, appartenant à la Corporation de développement Bertone. Le projet, en trois volets, vise à:

1. permettre un usage commercial spécifique au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment situé au 2600, rue Ontario Est, et de déroger à la superficie maximale permise, ainsi qu'à l'obligation de fournir un quai de chargement;
2. permettre la construction d'un bâtiment mixte de 10 étages comportant 91 logements à l'emplacement du terrain vacant des rues Ontario Est et du Havre (lot 1 424 819), dérogeant notamment à la hauteur et densité;
3. démolir et remplacer le bâtiment sis au 2660, rue Ontario Est par un bâtiment mixte comportant 39 logements.

### Décision(s) antérieure(s)

CA20 240226 – 9 juin 2020 - Adopter un règlement de remplacement du Règlement CA-24-282.120 intitulé Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire les usages résidentiels dans les secteurs de la rue Parthenais et de la JTI-Macdonald, ainsi qu'augmenter la hauteur minimale à 3 étages et maximale à 16 mètres aux abords du métro Frontenac en plus d'assurer une implantation en contiguïté sur la rue Ontario en vertu de l'article 137.4.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

CA14 240110 - 11 mars 2014 - Autoriser l'usage « activité communautaire ou socioculturelle » pour la suite 206 du bâtiment situé au 2600, rue Ontario Est, en vertu de la procédure des usages conditionnels (Centre commercial Place-Frontenac). (GDD 1136347045)

### Description

#### Le site

Le projet vise trois terrains contigus situés sur l'îlot au sud de la rue Ontario Est, entre les rues du Havre et Bercy. Le site fait partie du pôle Frontenac qui présente plusieurs atouts, dont une offre d'usages

diversifiés avec les commerces de la rue Ontario, la maison de la culture Janine-Sutto, le centre sportif Jean-Claude Malépart et la station de métro Frontenac.

L'un des terrains visés par le projet est occupé par le centre commercial La Place Frontenac (2600, rue Ontario Est). Il est situé en fond de lot et possède des accès sur les rues Ontario, du Havre et Bercy. Le bâtiment a été construit en 1970-72 et faisait partie intégrante du projet de la Place Frontenac, mais aujourd'hui la partie résidentielle constitue une propriété distincte. L'immeuble de un à deux étages est orienté vers l'ouest géographique, présentant ainsi une implantation atypique par rapport au front bâti traditionnel. Ce retrait d'alignement laisse place à un vaste stationnement de surface comprenant 92 cases de stationnement. Mentionnons qu'en vertu d'un bail avec un locataire, en vigueur pour encore une quarantaine d'années, le propriétaire doit conserver un certain nombre de cases de stationnement, limitant le réaménagement de l'aire. D'autres commerces occupent également le rez-de-chaussée. Le 2<sup>e</sup> étage conçu à l'époque pour du bureau est actuellement vacant.

Le second terrain visé par le projet se situe à l'angle des rues Ontario et du Havre (lot 1 424 819). Ce terrain d'une superficie de 1 070 m<sup>2</sup>, est vacant depuis la démolition d'une station-service en 2004. En 2012, le PPU Sainte-Marie s'était donné comme orientation de densifier les abords de la station de métro Frontenac, et une modification au Plan d'urbanisme avait été apportée en ce sens pour augmenter la hauteur et la densité maximales, respectivement de 35 mètres et d'un C.O.S. de 6.

Le dernier terrain visé est situé au 2660, rue Ontario Est. Il est constitué du lot 1 424 781 du cadastre du Québec, sur lequel un bâtiment de 452 m<sup>2</sup> de plain-pied est existant. Le bâtiment présent a été érigé en 1969. Il accueillait un commerce de vente d'appareils électroménagers réusinés. Il est actuellement vacant. Sa façade avant est en briques de couleur grise. Les autres façades sont en briques de couleur orangée. La façade latérale côté est comporte plusieurs portes de grandes dimensions servant à la réception et à l'envoi de fournitures. Étant donné la faible valeur architecturale du bâtiment, aucune étude patrimoniale n'a été requise en vue de la démolition du bâtiment.

## **Les projets**

### 2600, rue Ontario - Place Frontenac

La totalité du 2<sup>e</sup> étage (1493 m<sup>2</sup>) accueillera un commerce dont l'usage sera « magasin à rayons ». Une nouvelle entrée en façade sera aménagée afin de donner un accès direct à l'escalier mécanique menant au commerce. Le projet prévoit que la livraison pour l'approvisionnement du commerce s'effectue dans le l'air de stationnement, devant la nouvelle entrée, où un monte-charge sera ajouté.

L'aire de stationnement fera l'objet d'un réaménagement qui amènera le retrait de 17 cases et la réduction au minimum des dimensions de celles restantes, ainsi que des voies de circulation, au profit de nouvelles plantations de végétaux. Une placette comportant des végétaux, une oeuvre d'art et des bancs seront aménagés en bordure de la rue Ontario. Des bandes de plantation sont ajoutées dans l'aire de stationnement afin d'offrir un couvert végétal et de canaliser les déplacements véhiculaires. Cette intervention, en plus de la sélection de certaines variétés de feuillus, permettra d'obtenir un indice de canopée de 56%, une fois les arbres arrivés à maturité.

Des allées piétonnes allant de la rue Ontario au centre commercial seront aménagées. 24 supports à vélo seront également mis à la disposition de la clientèle. De la signalisation destinée aux différents modes de déplacements (arrêt, priorité aux piétons, et marquage au sol) est également prévue. Le nombre de lampadaires a aussi été doublé afin d'améliorer l'éclairage du stationnement en soirée, qui n'en compte actuellement que quelques-uns, concentrés le long de la voie du service à l'auto.

Une entente signée entre la Corporation de développement Bertone et la CDC Centre-Sud prévoit développer un projet communautaire une fois que les besoins et options seront identifiés.

### Lot 1 424 819 - terrain au coin des rues Ontario et du Havre

La proposition consiste en un bâtiment de 10 étages atteignant une hauteur de 34,70 mètres, dont le

mode d'implantation est contigu. Il comporte des retraits de 2,85 m et 1,50 mètres à partir du 4e niveau du côté des rues Ontario Est et du Havre. D'autres retraits de façade sont également effectués sur les façades sud et est, permettant d'offrir un maximum de fenestration.

La programmation propose un projet mixte comportant deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée en bordure de la rue Ontario et 91 logements aux étages supérieurs. Toutes possèdent des espaces extérieurs privés, en plus d'une terrasse commune au 10<sup>e</sup> étage. Des bacs de plantation seront utilisés sur les terrasses comme séparateurs entre unités. L'entrée résidentielle est située sur la rue du Havre, tout comme l'entrée du stationnement intérieur comportant 47 supports à vélo et 20 cases de stationnement pour véhicules.

Les intentions quant à la matérialité prévoient un revêtement de briques d'argile rouges avec des insertions d'aluminium noir aux entrées, aux balcons et pour tout le dernier étage. Un mur rideau est également prévu au-dessus de l'entrée résidentielle. Sur les murs latéraux sud et est, une fresque serait réalisée par un artiste local.

### 2660, rue Ontario Est

Le requérant vise, dans un premier temps, la démolition du bâtiment actuellement érigé. Par la suite, un nouveau bâtiment serait érigé. Celui-ci comporterait un sous-sol de 188,13 m<sup>2</sup>, un rez-de-chaussée de 574,3 m<sup>2</sup>, ainsi que 3 autres étages de 542,7 m<sup>2</sup>. Les usages de chacune de ces superficies s'établiraient ainsi :

- Sous-sol : rangement, espace vélo et salle mécanique pour l'ascenseur
- Rez-de-chaussée : local commercial. Le grand local pourrait, au besoin, être divisé en 3 locaux commerciaux. Dans un tel cas, 2 des 3 locaux auraient leur entrée principale sur l'aire de stationnement et l'autre sur la rue Ontario
- 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, et 4<sup>e</sup> étages : résidentiel.

Le nouvel édifice comporterait 4 étages pour une hauteur de 15,34 m. La composante résidentielle se décline en 39 logements de type studio et 3 ½, tous accessibles par un ascenseur.

	Studio	1 chambre
Niveau 2	9	4
Niveau 3	9	4
Niveau 4	9	4
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>12</b>

Le revêtement extérieur est principalement en brique d'argile rouge, avec quelques touches de parement métallique. Des jeux de matériaux et des retraits viennent animer les façades. Les matériaux sont de couleurs similaires à celles des bâtiments aux alentours.

Une fenestration abondante est prévue au niveau du rez-de-chaussée, de manière à favoriser la perméabilité et le dialogue entre l'espace commercial et la rue Ontario Est. Les fenêtres des étages reprennent les proportions verticales des ouvertures des bâtiments avoisinants. Un traitement particulier vient marquer les deux accès au bâtiment en façade, permettant de distinguer l'entrée commerciale de celle dédiée aux logements.

Une grande attention a été portée au mur latéral bordant le stationnement de la Place Frontenac, lequel bénéficie d'un traitement architectural reprenant plusieurs éléments du langage de la façade principale. Le revêtement d'aluminium encadrant l'entrée commerciale se prolonge sur la façade latérale, à la manière d'un bâtiment de coin. Plusieurs ouvertures ont aussi été intégrées en retrait tout au long de cette façade, de façon à ce qu'il soit possible éventuellement d'aménager des accès pour desservir plusieurs commerces de plus petite superficie. Cette polyvalence permettra notamment d'assurer la pérennité de la fonction commerciale au rez-de-chaussée.

On prévoit aplanir quelque peu la portion surélevée du terrain existant à l'arrière. Une aire de livraison est prévue à l'arrière du bâtiment, de manière à ne pas être visible de la rue Ontario Est. Il est à noter qu'une partie de l'aire de livraison se trouve sur le terrain de la Place Frontenac.

Un large trottoir sera aménagé tout au long de la façade latérale, qui donne sur le stationnement du centre d'achat de la Place Frontenac. Ce trottoir servira notamment de lien pour les piétons entre la rue Ontario Est. et les commerces du centre commercial. Il est aussi prévu d'aménager une aire de stationnement pour vélos qui desservira les clients du commerce. Une partie du lot adjacent, portant le numéro 1 424 774, sera annexée au lot à l'étude. La superficie totale du nouveau lot à créer sera de 786,31 m<sup>2</sup>. Les deux lots appartiennent au même propriétaire.

Finalement, il est à noter qu'une partie de l'allée d'accès au stationnement de la Place Frontenac sera localisée sur le lot du 2660 Ontario Est. suite à l'opération cadastrale prévue. Une servitude sera créée à cet effet.

### **Le cadre réglementaire**

#### 2600, rue Ontario Est - Place Frontenac

- Le bâtiment se situe dans un secteur de catégorie d'usage M.4 où les usages spécifiques demandés doivent être situés au rez-de-chaussée, alors que le projet vise le 2<sup>o</sup> étage; (articles 179 et 207 du Règlement d'urbanisme);
- La superficie de plancher occupée par un usage commercial spécifique de la catégorie M.4 ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> par établissement, alors que le projet comportera un total de 1 660 m<sup>2</sup>, en incluant l'espace d'entreposage et de circulation (article 208);
- Un établissement commercial de 1675 m<sup>2</sup> doit fournir un quai de chargement de petite dimension, alors que le projet ne prévoit qu'une aire de livraison (article 582).

#### Lot 1 424 819 - terrain au coin des rues Ontario et du Havre

Le projet déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de Ville-Marie (01-282):

- Selon l'article 9, la hauteur maximale permise ne peut dépasser 4 étages (23 mètres), alors que le projet atteint 10 étages, soit près de 35 mètres;
- La densité d'occupation du sol pour ce site doit être égale ou inférieure à 4, alors que celle du projet est de 6 (article 43);
- Un mur latéral non érigé sur la limite latérale d'un terrain doit être implanté à une distance égale ou supérieure à 3 m, alors que certaines marges du projet sont de 2,4 m et 2,8 m (article 81);
- La superficie de plancher occupée par un usage commercial spécifique de la catégorie M.4 ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> par établissement, alors que les locaux commerciaux du projet auront 445 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup> (article 208);
- Un établissement commercial de ces superficies de plancher doit fournir un quai de chargement de petite dimension, alors que le projet n'en prévoit pas (article 582).

#### 2660, rue Ontario Est

- La proposition déroge à l'article 85 du Règlement 01-282, à savoir que :
  - La marge arrière proposée est de 1,62 m alors que le Règlement stipule que :
  - *La marge arrière d'un bâtiment de 20 m et moins est de 3 m*
- La proposition déroge aux articles 575 et 585 du Règlement d'urbanisme 01-282, à savoir:
  - Le projet propose un quai de chargement à l'arrière du bâtiment à construire sur le même lot, cependant les aires de manœuvres de livraison seront exécutées sur le lot voisin, alors que le Règlement stipule que :*Une aire de chargement comprend la superficie de l'ensemble des espaces occupés par des unités de chargement et des espaces de manœuvre*
  - *Une aire de chargement doit être située sur le même terrain que celui où se trouve l'usage qu'elle dessert. Elle ne doit pas être aménagée dans la cour avant d'un bâtiment*

Le projet répond aux critères du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011) et est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme.

À la suite de vérifications effectuées, le projet n'est pas visé par le Règlement RCG 15-073 article 2 paragraphe 2.

#### Justification

##### 2600, rue Ontario Est - Place Frontenac

Le projet répond aux critères du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011). L'usage « magasin à rayons » est compatible et complémentaire aux usages déjà présents dans l'immeuble. La grande superficie qu'offre le local correspond également aux besoins du futur locataire, alors que le bâti typique de la rue Ontario n'offre pas de locaux ayant cette capacité d'accueil. L'emplacement du quai de chargement existant à plus de 90 mètres de l'entrée du futur commerce rend son utilisation peu efficiente. Les livraisons face à l'entrée se feront en dehors des heures d'ouverture du commerce, minimisant les nuisances causées par la circulation véhiculaire.

Compte tenu des restrictions liées au bail d'un des locataires, le réaménagement paysagé proposé pour l'aire de stationnement comporte des améliorations quant à son état actuel. Il permet de réduire les surfaces imperméables au profit de surfaces végétalisées. L'ajout de bandes de plantation permet d'obtenir un couvert végétal additionnel, dont l'indice de canopée total de 56% dépasse les attentes (40%). Le choix des espèces de feuillus a également été revu afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur. L'aménagement d'une placette répond aux objectifs du PPU du quartier Sainte-Marie.

Le réaménagement et la nouvelle signalisation favorisent également des déplacements plus sécuritaires pour les piétons avec l'ajout de corridor trottoirs qui leur sont destinés, et encouragent les déplacements actifs et écologiques avec l'ajout de 24 supports à vélo et 5 cases pour voitures électriques, avec bornes de recharge. L'aménagement paysager en bordure des rues Ontario Est et du Havre favorise aussi une claire délimitation entre les domaines public et privé. Sur la rue Ontario, le réaménagement des accès véhiculaires limite les interactions avec les piétons, notamment avec la traverse piétonne à l'intersection de l'avenue Gascon. Enfin, l'ajout de lampadaires, notamment le long des corridors de circulation pour piétons contribue à assurer la sécurité de ceux-ci en soirée.

À la séance du 12 mars 2020, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable.

##### Lot 1 424 819 - terrain au coin des rues Ontario et du Havre

La justification du projet réside dans les orientations du PPU Sainte-Marie qui ciblent particulièrement le pôle Frontenac comme secteur à densifier. En effet, la présence de la station de métro ainsi que de plusieurs équipements culturels et sportifs justifie de densifier l'offre résidentielle. La sous utilisation de terrains comme celui du projet en question, mais également ceux de la Place Frontenac, des garages de la STM, ou plus à l'ouest, des stationnements de la JTI-Macdonald, nuisent à la continuité du cadre bâti urbain et l'attractivité du secteur. Rappelons que le PPU avait mené à l'augmentation de la hauteur et la densité maximales au Plan d'urbanisme, spécifiquement pour les abords du métro Frontenac, afin de favoriser leur développement. Le projet proposé répond en ce sens aux objectifs du PPU.

L'alignement des façades avec le domaine public vient renforcer l'encadrement bâti des rues et consolider le tissu urbain. L'aménagement de locaux commerciaux au rez-de-chaussée s'inscrit à la vocation commerciale de la rue Ontario et contribue à son animation. Leur superficie offrira une meilleure diversité du type de commerces pour la rue Ontario, avec un cadre bâti traditionnel qui accueille de plus petits commerces. La poursuite de la fenestration du local commercial du côté de la rue du Havre contribue à créer un dialogue avec l'espace public de la station de métro tout juste en face.

Le retrait des façades à partir du 4<sup>e</sup> niveau permet au bâtiment de s'insérer de façon harmonieuse au gabarit des immeubles existants de la rue Ontario. Sur la rue du Havre, les deux volumes de 3 étages séparés de l'entrée principale rappellent le parcellaire d'origine du quartier. L'insertion d'un mur rideau permet d'attribuer une certaine verticalité à la façade et de fractionner le volume assez massif. Malheureusement, ces qualités ne se retrouvent pas sur la façade du basilaire de la rue Ontario.

L'offre d'espaces de plantation pour des végétaux se résume à des bacs hors-sol sur les terrasses qui auraient pour fonction de délimiter les espaces de chaque unité. Compte tenu que le site et ses abords

souffrent depuis longtemps des effets d'îlot de chaleur, l'offre d'espaces de plantation devrait être bonifiée.

À la séance du 9 juillet 2020, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable avec conditions.

#### 2660, rue Ontario Est

Le bâtiment projeté permet la réalisation de gains substantiels pour le secteur par rapport à l'état actuel. Ainsi, ce projet permet:

- Le développement d'un terrain sous-utilisé aux abords des stations de métro Frontenac;
- La création d'un nouvel espace commercial permettant de dynamiser et de diversifier les activités économiques;
- D'optimisation de l'espace pour l'ensemble du site par l'aménagement d'une aire de chargement commune;
- D'aménagement un toit végétalisé pour accroître les îlots de fraîcheur (condition émise par l'arrondissement pour autoriser le projet).

À la séance du 6 août 2020, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable avec conditions.

**Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable, avec conditions, à l'égard de cette demande.**

#### **Aspect(s) financier(s)**

s.o.

#### **Développement durable**

s.o.

#### **Impact(s) majeur(s)**

s.o.

#### **Impact(s) liés à la COVID-19**

Les modalités de tenue de la consultation sont sujettes à changement selon l'évolution de la situation en lien avec la pandémie de la COVID-19 et pourraient être ajustées en fonction des directives gouvernementales à être émises.

#### **Opération(s) de communication**

s.o.

#### **Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

- Conseil d'arrondissement - Adoption du 1<sup>er</sup> projet de résolution
- Affichage sur l'emplacement
- Avis public annonçant la tenue d'une consultation écrite de 15 jours
- Consultation écrite de 15 jours
- Conseil d'arrondissement - Adoption du 2<sup>e</sup> projet de résolution
- Avis public sur la possibilité de déposer une demande de participation à un référendum
- Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution
- Délivrance d'un certificat de conformité
- Avis public annonçant l'entrée en vigueur.

#### **Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

#### **Validation**

<b>Intervenant et Sens de l'intervention</b>
<b>Autre intervenant et Sens de l'intervention</b>

<b>Parties prenantes</b>	<b>Services</b>
Lecture :	

<b>Responsable du dossier</b> Gabrielle LECLERC-ANDRÉ Conseillère en aménagement Tél. : 514 868-5827 Télécop. :	<b>Endossé par:</b> Jean-François MORIN Chef de division de l'urbanisme Tél. : 514 872-9545 Télécop. : Date d'endossement : 2020-11-27 17:03:59
---	--

<b>Approbation du Directeur de direction</b> Stéphanie TURCOTTE Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité Tél. : 514 868-4546 Approuvé le : 2020-11-30 18:35	<b>Approbation du Directeur de service</b>  Tél. : Approuvé le :
---	---

Numéro de dossier : 1206255010